A CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS é um negócio jurídico translativo e aleatório, que manifesta-se através de ESCRITURA PÚBLICA.

Através dela os herdeiros vendem ou doam seus direitos hereditários para terceiros (ou até mesmo para os demais herdeiros, conforme o caso) dando quitação a eventuais haveres por conta da sucessão que lhes fez nascer o direito hereditário alienado.

A CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS tem regras muito claras no atual Código Civil podendo representar muitas vezes uma excelente alternativa para quem não pretende resolver um inventário mas se ver livre de alguns encargos.

É exigido o consentimento do cônjuge do cedente, para possibilitar a cessão. O art. 1.647 do atual Código Civil Brasileiro estipula que nenhum dos cônjuges pode, sem a autorização do outro, dispor de bens comuns ou daqueles que possam vir a integrar futura meação, exceto no regime de separação absoluta de bens.

Segue modelo do contrato:

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS

Pelo presente Contrato Particular de Promessa de Cessão de Direitos Hereditários, de um lado, como OUTORGANTE PROMITENTE CEDENTE, doravante denominado simplesmente OUTORGANTE, O Sr. FULANO DE TAL, brasileiro, aposentado, casado com XXXXXXXXXXXXXX, sob regime de comunhão XXXXXXX de bens, portador da carteira de identidade nº XXXXXXX, CPF nº XXXXXXXXXX, residente e domiciliado à rua XXXXXXX, nº xxxx, bairro XXXXXXXX, na cidade de XXXXXXXX, MG, e de outro lado, O Sr. CICLANO DE TAL, brasileiro, aposentado, viúvo, portador da carteira de identidade nº XXXXXXX, CPF nº XXXXXXXXXX, residente e domiciliado à rua XXXXXXX, nº xxxx, bairro XXXXXXXX, na cidade de XXXXXXXX, MG, na qualidade de OUTORGADO PROMISSÁRIO CESSIONÁRIO, doravante denominado simplesmente OUTORGADO, resolvem na melhor forma de direito contratarem entre si, mediante as cláusulas e condições a seguir:

A ORIGEM DO DIREITO

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Declara o outorgante ser legítimo e sucessor do “de cujus”, NOME DA PESSOA FALECIDA, tendo a mesma falecido na cidade de XXXXXXX, Estado de Minas Gerais, no dia XX/XX/XXXX, conforme prova o atestado de óbito anexo em anexo, lavrado no cartório de Registro Civil das pessoas Naturais da cidade de XXXXXXXX no Estado de Minas Gerais.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Conforme informação extraída da certidão de óbito, certidão de casamento, verifica-se que a falecida acima qualificada configura como legítima meeira do bem a ser inventariado em procedimento de inventário a ser feito posteriormente.

DO IMÓVEL

CLÁUSULA TERCEIRA:

Que conforme demonstra a documentação pertinente, o “de cujus” identificado é meeira do imóvel identificado por um apartamento com área total de XXXm2 situado no endereço XXXXXXXXXXXXXX (DESCREVER O IMÓVEL), adquirido conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em (MENCIONAR OS DADOS DA ESCRITURA DO IMÓVEL), imóvel este que integra o monte hereditário a ser inventariado.

CLÁUSULA QUARTA:

Que não obstante a lavratura do Inventário supra referido, declara o OUTORGANTE que o direito supramencionado incidente sobre o imóvel encontra-se completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, inclusive fiscais, hipotecas legais, judiciais e convencionais, ações reais ou pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros gravames, o que faz sob as penas da lei.

CLÁUSULA QUINTA:

Para total clareza da declaração, na cláusula anterior, o OUTORGANTE apresenta todas as certidões exigidas por lei, tais como: -Certidão de Propriedade atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóvel, recibos de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), certidões de distribuição cível, justiça federal, protestos, ou qualquer outro documento relativo à área e que seja exigido por lei para lavratura da escritura definitiva.

DO PAGAMENTO, PREÇO E CONDIÇÕES

CLÁUSULA SEXTA:

O OUTORGANTE promete a se obrigar a ceder e transmitir, a título oneroso ao OUTORGADO, a totalidade dos direitos hereditários que possui, correspondendo a uma cota de XX% (POR EXTENSO) de cada um dos herdeiros, correspondendo ao imóvel acima descrito, sendo este objeto do monte hereditário.

CLÁUSULA SÉTIMA

O preço total do presente instrumento é de R$ XX.XXX,XX (POR EXTENSO), que será feito mediante pagamento à vista em depósito na conta XXXXXXXX.

DA CONCESSÃO DA POSSE

CLÁUSULA OITAVA:

O OUTORGADO entre, desde já na posse do imóvel, podendo fazer nele quaisquer benfeitorias ou melhoramentos, vedado porém, o direito de demolir, alterar ou praticar qualquer ato que venha a depreciar ou diminuir o preço do imóvel objeto deste contrato, antes da data da lavratura da Escritura de Compra e Venda e Cessão de Direitos Hereditários em favor do OUTORGADO.

DAS DESPESAS DE INVENTÁRIO, TRANSFERÊNCIA E REGISTRO

CLÁUSULA NONA

A cargo do outorgante caberá as providências alusivas às despesas de ITBI devido no ato da lavratura da competente Escritura de Cessão de Direitos Hereditários, bem como o custeio de das despesas de contrato, presentes e futuras que decorram deste negócio jurídico aqui entabulado em caráter preliminar.

CLÁUSULA DÉCIMA:

Caberão aos OUTORGANTES o ônus de arcar com todas as custas, taxas, honorários advocatícios, impostos a qualquer título, multas, tributos em geral, registros, que recaiam ou venham a recair no procedimento de inventário retro mencionado, que porventura sejam necessários à finalização e obtenção do competente formal de partilha, responsabilizando-se ainda por toda e qualquer providência legal e processual, inclusive seu registro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

Fica desde já declarado mutuamente entre os ora pactuantes que o presente acordo é realizado a requerimento dos signatários, fazendo lei entre as partes, não podendo assim ser rescindido ou alterado sem prévia anuência de seus estipulantes.

DA SUCESSÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

Pelo falecimento de qualquer dos ora contratantes, não caberá qualquer desobrigação do presente ajuste, obrigando-se os seus respectivos herdeiros e sucessores, a qualquer título, a cumprir o aqui pactuado.

DA OBRIGATORIEDADE DO CONTRATO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável para os contratantes e extensivo aos sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

Fica acertado que no caso de haver nas cláusulas do presente instrumento qualquer erro material que por ventura modifique ou crie direitos e obrigações pertencentes a quaisquer dos contraentes, deverá tal erro ser retificado por ocasião da lavratura da competente escritura pública, sem que isto diminua ou aumente qualquer direito aos ora contraentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

OS OUTORGANTES declaram não serem empregadores, bem como nunca foram contribuintes obrigatórios da Previdência Social, estando assim dispensados da apresentação da guia de CND.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

Fica eleito o foro da XXXXXXXXXXX, para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato. E, assim, por estarem, justos e contratados, na forma acima, as partes assinam o presente Contrato Particular de Promessa de Cessão de Direitos Hereditários, em duas vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, e autorizam, desde já, todos os registros necessários em decorrência deste instrumento.

TIMÓTEO, XX DE XXXXXXXXX DE 2021

OUTORGANTE: .... e ....

OUTORGADO: ....

TESTEMUNHA: ....

TESTEMUNHA: ....